LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de St. Catharines-Niagara

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2010

Table des matières

1 **Faits saillants**

2 **Conditions inchangées sur le marché locatif**

4 **Repli de l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs**

4 **Perspectives du marché locatif pour 2011**

6 **Aperçu national**

7 **Carte des zones d'enquête**

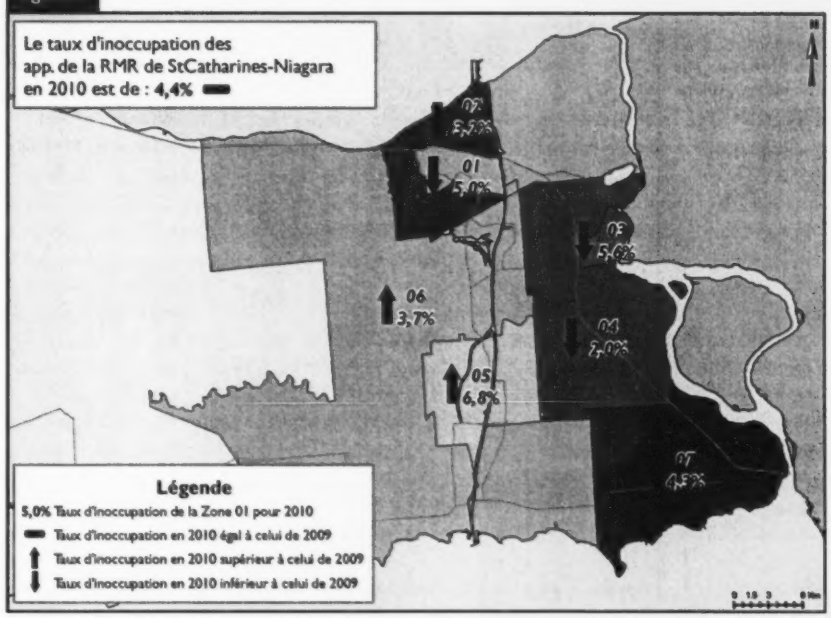
8 **Description des zones d'enquête**

9 **Tableaux du rapport sur le marché locatif**

Faits saillants

- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. Catharines-Niagara, le taux d'inoccupation s'est stabilisé à 4,4 % en 2010. Le loyer moyen des appartements de deux chambres situés dans des immeubles existants a augmenté de 1,9 %.
- Au début de l'année, le mouvement d'accession à la propriété a exercé des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation. À l'automne, la progression des prix a cependant interrompu ce mouvement et atténué ses répercussions sur le nombre des logements vacants.
- En 2011, le taux d'inoccupation descendra à 4,2 %. Le nombre des immigrants s'accroîtra, ce qui entraînera une expansion de la demande de logements locatifs. Parallèlement, le gonflement du stock d'unités données en location restera limité.

Figure 1



ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

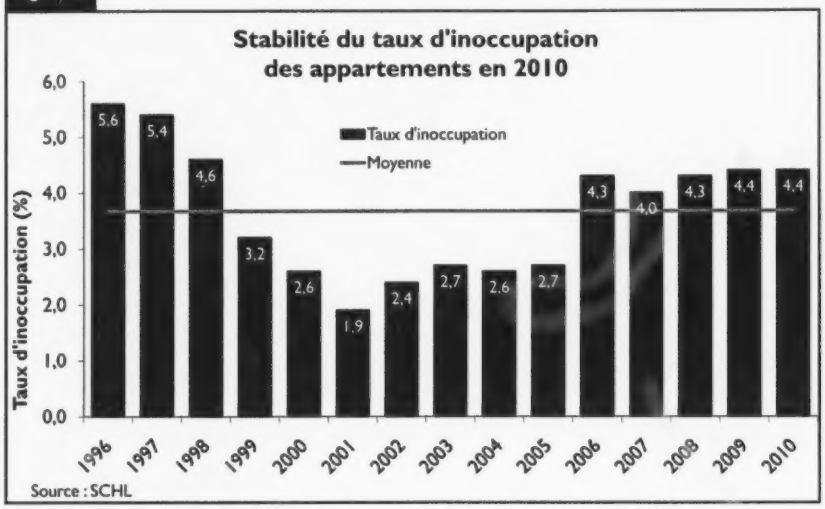
Canada

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Figure 2



Conditions inchangées sur le marché locatif

Stabilité du taux d'inoccupation

L'Enquête sur les logements locatifs effectuée par la SCHL, à l'automne 2010, a révélé que, dans la RMR de St. Catharines-Niagara, le taux d'inoccupation des immeubles locatifs d'initiative privée comptant au moins trois appartements s'est stabilisé à 4,4 % en 2010. Il était supérieur à la moyenne nationale et à celle établie dans le passé. Au cours des cinq dernières années, les taux d'inoccupation sont demeurés stables dans la RMR. En fait, ils ont très peu varié, soit de 4,0 % à 4,4 %, et leur moyenne était de 4,3 %.

Légère baisse du taux de disponibilité des logements locatifs

Même si la proportion des unités vacantes est restée inchangée, le taux de disponibilité des appartements a reculé de 0,2 point de pourcentage pour se fixer à 6,1 %. Malgré le fait que moins de locataires aient informé leur propriétaire de leur décision de quitter leur logement, les propriétaires n'ont pas réussi à trouver d'autres locataires et, donc, à réduire le nombre de leurs appartements inoccupés.

Effets compensateurs sur la demande

Plusieurs facteurs liés à l'offre et à la demande ont contribué à la stabilisation des taux d'inoccupation. La progression de la demande d'habitations pour propriétaires-occupants, particulièrement au début de l'année, a entraîné une contraction de la demande de logements locatifs. De nombreux accédants à la propriété ont continué à bénéficier de taux hypothécaires qui sont restés près de leur niveau le plus bas tout au long de l'année. Certains d'entre eux ont également tenu compte de la modification imminente des règles relatives au crédit hypothécaire et de la taxation des habitations et ils ont décidé d'accéder à la propriété plus tôt qu'ils ne l'avaient prévu. Toutefois, les prix ont grimpé en raison de l'intensification de la concurrence entre les acheteurs d'habitations existantes vers la fin de 2009 et au premier semestre de 2010, ce qui s'est traduit par une majoration des frais de logement. Certains des acheteurs marginaux, des accédants à la propriété pour la plupart, ont éprouvé davantage de difficultés à acquérir une habitation lorsqu'ils étaient en présence de nombreuses offres d'achat. Le mouvement des locataires vers l'accession à la propriété a donc ralenti à mesure que l'année 2010 avançait.

Les décisions d'acquérir une première habitation exercent une grande influence sur les taux d'inoccupation.

Figure 3

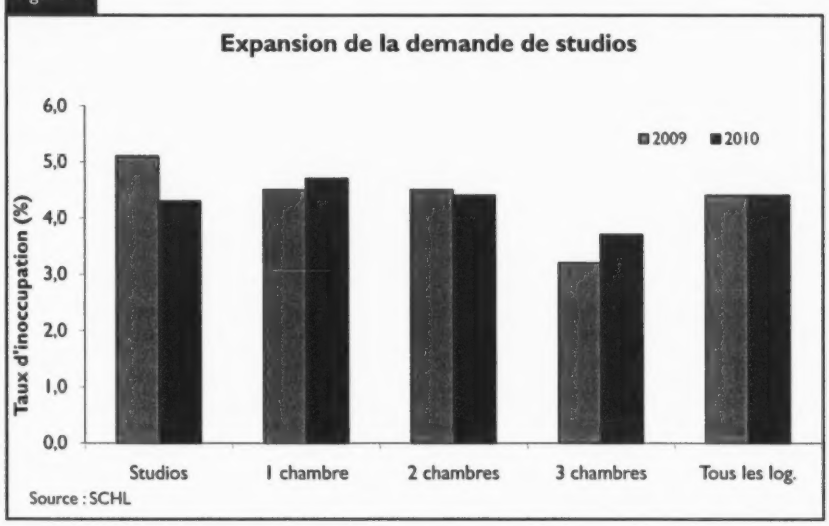
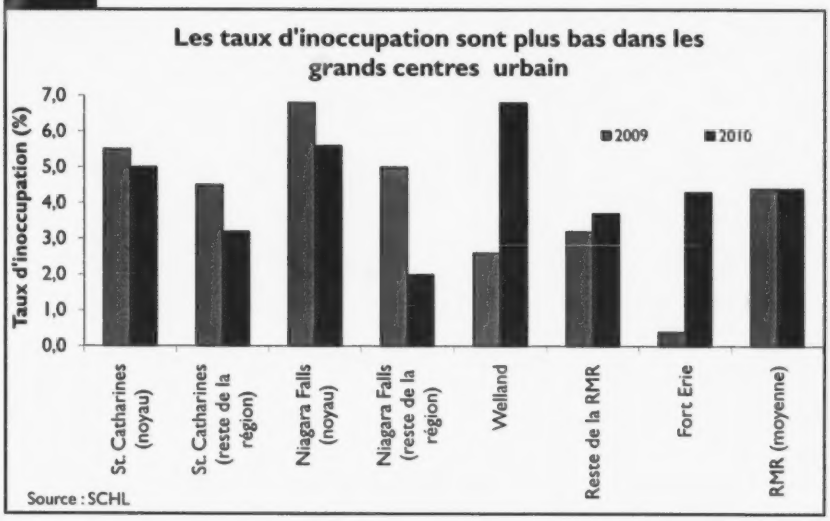


Figure 4



On estime que, dans la RMR de St. Catharines-Niagara, l'acheteur moyen d'une première maison a entre 25 et 34 ans. Certains des plus jeunes (âgés entre 25 et 29 ans) accèdent à la propriété en quittant la maison familiale (et ils ont été plus nombreux à le faire en 2010). Les plus vieux (ayant entre 30 et 34 ans) libèrent généralement le logement qu'ils louaient pour devenir propriétaires. Selon les données du recensement de 2006 s'appliquant à la RMR, les ménages composés de personnes ayant de 25 à 34 ans et de 35 à 44 ans représentent presque 40 % des ménages locataires. Ces personnes peuvent être considérées comme faisant partie des principaux groupes d'âge auxquels appartiennent les locataires. On estime que, l'an dernier, la population âgée de 25 à 34 ans a augmenté, tandis que le groupe des 35-44 ans a diminué. Le nombre des membres de ces deux groupes d'âge est donc resté stable. Pour ces deux cohortes, les perspectives d'emploi étaient limitées, car le marché du travail s'est affaibli, ce qui a contribué à maintenir les taux d'inoccupation des logements locatifs. Parmi les emplois conservés par les membres de ce groupe, il y avait davantage de postes à temps plein, susceptibles de favoriser un certain mouvement d'accession à la propriété, mais pas suffisamment pour compenser le tassement de la demande d'accession à la propriété attribuable à la diminution des emplois.

Augmentation du nombre de jeunes

En 2010, le groupe des 20-24 ans s'est agrandi, alors qu'on prévoit une diminution de la population dans toutes les autres cohortes composées de personnes ayant moins de 50 ans à l'exception du groupe des 25-29 ans. Le recul du taux moyen d'inoccupation des studios, qui est passé de 5,1 % en 2009 à 4,3 % en 2010, s'explique par l'intensification de la demande d'appartements locatifs de la part des jeunes adultes célibataires. Le taux d'emploi des jeunes de 15 à 24 ans ainsi que le nombre des postes qui leur sont destinés ont augmenté par rapport à l'an dernier.

Allègement du stock de logements locatifs

En 2010, l'univers des appartements comprenait 73 unités de moins que l'année précédente, mais on comptait une unité vacante de plus. Il s'est amenuisé parce que davantage de logements ont été retirés, de façon permanente ou temporaire, ce qui a neutralisé l'ajout de quatre unités dans des immeubles construits expressément pour le marché locatif, achevées entre le 1er juillet 2009 et le 30 juin 2010.

Diminution des unités vacantes dans les grands centres urbains

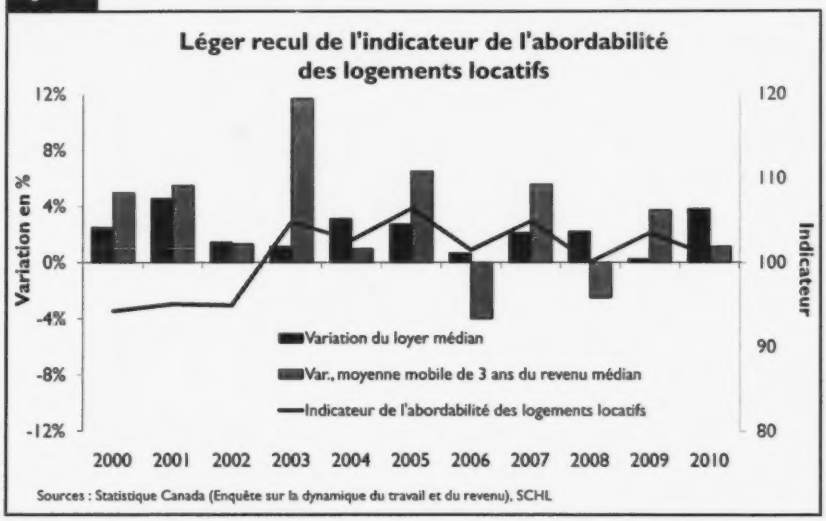
Bien que le taux d'inoccupation global soit demeuré stable, le nombre des logements vacants a nettement baissé dans les plus grandes villes, soit à St. Catharines et à Niagara Falls, et il s'est accru ailleurs dans la RMR. Plus particulièrement, la proportion des unités vacantes a monté à Welland, où le prix des habitations existantes est habituellement inférieur à la moyenne régionale. Les possibilités d'emploi attirent la majeure partie des jeunes vers les grands centres, et ceux-ci ne reviennent dans les petites villes que lorsqu'ils envisagent d'accéder à la propriété.

Recul du taux d'inoccupation des unités chères

Le loyer moyen des logements faisant partie du même échantillon a monté de 2 % en 2010, soit moins qu'en 2009 (+2,3 %). Cette majoration est légèrement inférieure à la hausse de 2,1 % autorisée par le gouvernement de l'Ontario pour l'année 2010. Même si le taux d'inoccupation était élevé, les loyers du marché ont continué de grimper.

Comme ce fut le cas ces dernières années, sauf en 2009, les logements de construction récente ont attiré des locataires parce qu'ils offraient davantage de commodités, et ce, même si le loyer était plus cher.

Figure 5



Sources : Statistique Canada (Enquête sur la dynamique du travail et du revenu), SCHL

Dans les immeubles bâtis après 1975, le nombre des unités vacantes a diminué, alors qu'il a augmenté dans ceux qui datent d'avant 1975. Contrairement à ce qui s'est passé au cours des deux dernières années, le taux d'inoccupation le moins élevé a été enregistré dans les immeubles de 50 à 99 logements, même si les loyers étaient plus chers. En 2008 et en 2009, c'est dans les grands ensembles résidentiels comptant plus de 100 unités qu'il y avait le moins de logements inoccupés. La plupart des immeubles locatifs comptant plus de 50 unités sont situés à St. Catharines et à Niagara Falls.

Repli de l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs

Selon l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs de la SCHL, l'abordabilité du marché locatif dans la RMR St. Catharines-Niagara a fléchi quelque peu en 2010. Il est tombé de 104 en 2009 à 101 cette année, ce qui porte à croire que le revenu médian des locataires a progressé moins rapidement que le loyer médian. Pour déterminer le revenu nécessaire à la location d'un appartement de deux chambres, au prix médian, on a établi comme point de repère que celui-ci ne devait pas dépasser 30 % du revenu brut du ménage. Comme l'indicateur est encore supérieur à 100 dans la RMR, cela signifie que plus de la moitié des ménages locataires continuent de débourser moins de 30 % de leur revenu brut pour se loger.

Perspectives du marché locatif pour 2011

Le taux d'inoccupation moyen des appartements descendra à 4,2 %. Plusieurs facteurs soutiendront la demande de logements à louer et entraîneront un léger resserrement du marché locatif en 2011. On prévoit une expansion de l'économie et un accroissement des emplois au cours de l'année à venir. Le taux de chômage ayant tendance à fléchir, la demande de logements à louer s'intensifiera, ce qui fera reculer le taux d'inoccupation. La croissance soutenue de la population âgée de 20 à 29 ans permettra à la demande d'unités locatives de se maintenir. En 2011, l'amélioration prévue des possibilités d'emploi pour les jeunes travailleurs, de plus en plus nombreux, suscitera la formation d'un nombre accru de ménages ainsi que le départ du foyer familial pour certains d'entre eux et, donc, leur arrivée sur le marché locatif. De plus, selon les projections démographiques, le nombre des couples âgés et des ménages qui voient leurs enfants quitter la maison augmentera graduellement, de même que la demande de logements à louer. La propension des ménages à posséder une habitation atteint généralement un point culminant lorsque leurs membres atteignent l'âge de 65 à 75 ans, mais elle diminue lorsqu'ils vieillissent.

La majeure partie du nombre croissant des immigrants qui devraient s'installer dans la RMR de St. Catharines-Niagara l'an prochain constituera un nouveau groupe de ménages locataires ayant besoin d'un logement. La plupart des nouveaux arrivants sont dans la jeune trentaine et ils commencent par louer un appartement, tout en établissant leurs antécédents en matière de crédit et en économisant pour se constituer une mise de fonds en vue de l'achat d'une maison familiale. La demande de logements locatifs situés à l'extérieur des campus, dans des immeubles construits expressément pour le marché locatif, se stabilisera en raison du grand nombre des inscriptions dans les collèges et les universités de la RMR.

En 2011, la reprise des achats d'une première maison exercera certaines pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation. Mais, celles-ci ne seront pas suffisantes pour contrebalancer la poussée vers le bas attribuable à l'emploi des jeunes et à l'accroissement de l'immigration.

Sur le plan de l'offre, il faut souligner que 40 logements locatifs traditionnels ont été achevés durant le troisième trimestre de 2010 et que ceux-ci

seront ajoutés à l'univers locatif en 2011. Toutes choses étant égales par ailleurs, ce gonflement de l'offre d'unités données en location ferait grimper le taux d'inoccupation. Toutefois, la RMR de St. Catharines-Niagara se classe au deuxième rang en Ontario, après la ville de Barrie, pour le pourcentage de propriétaires-occupants. Au cours des dernières années, nous avons constaté que davantage de logements locatifs ont été convertis en copropriétés, tandis que le nombre des unités vacantes s'est maintenu au-dessus de la moyenne nationale ou provinciale. Les logements sont plus abordables dans la région, et l'âge médian des résidents dépasse celui des habitants de la plupart des autres grandes agglomérations de la province. Ces deux facteurs contribuent à la popularité des habitations pour propriétaires-occupants dans la région.

Vu le haut taux d'inoccupation et la faveur accordée à ce type de logement, les futures conversions d'appartements locatifs en copropriétés annuleront la majeure partie, voire la totalité de l'offre d'unités nouvellement construites.

On prévoit que le loyer moyen des appartements de deux chambres situés dans des immeubles existants, qui sert de point de repère, montera de 1 % en 2011.

BAISSE DU TAUX D'INOCCUPATION AU CANADA EN OCTOBRE 2010

Dans les 35 grands centres urbains[1] du Canada, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a diminué en octobre 2010 par rapport à un an plus tôt : il est passé de 2,8 à 2,6 %.

L'immigration continue d'être un moteur important de la croissance de la demande sur le marché locatif, car les nouveaux immigrants ont tendance à louer un logement avant d'en acquérir un. De plus, l'amélioration de la conjoncture économique a probablement stimulé la demande de logements locatifs et pesé sur les taux d'inoccupation. L'effet de ces facteurs a toutefois été atténué par le repli du niveau de l'emploi chez les jeunes, qui a sans doute fait diminuer la formation de ménages chez les jeunes adultes (moins de 24 ans), parmi lesquels on trouve une majorité de locataires.

Dans les immeubles neufs et existants confondus, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres au Canada se chiffrait à 860 $ en 2010, alors qu'il était de 836 $ en 2009. Les plus élevés, à l'échelle des régions métropolitaines de recensement (RMR), ont été enregistrés à Vancouver (1 195 $), Toronto (1 123 $), Calgary (1 069 $), Ottawa-Gatineau (partie ontarienne, 1 048 $), Victoria (1 024 $) et Edmonton (1 015 $), seuls grands centres où le loyer mensuel moyen atteignait ou dépassait 1 000 $. Les loyers moyens les plus bas dans la catégorie des appartements de deux chambres ont été observés à Trois-Rivières (533 $), Saguenay (535 $) et Sherbrooke (566 $).

À l'échelle des provinces, c'est en Alberta (1 036 $), en Colombie-Britannique (1 019 $) et en Ontario (980 $) que les logements se louaient le plus cher en moyenne, et au Québec (666 $), à Terre-Neuve-et-Labrador et au Nouveau-Brunswick (668 $) qu'ils étaient les plus abordables.

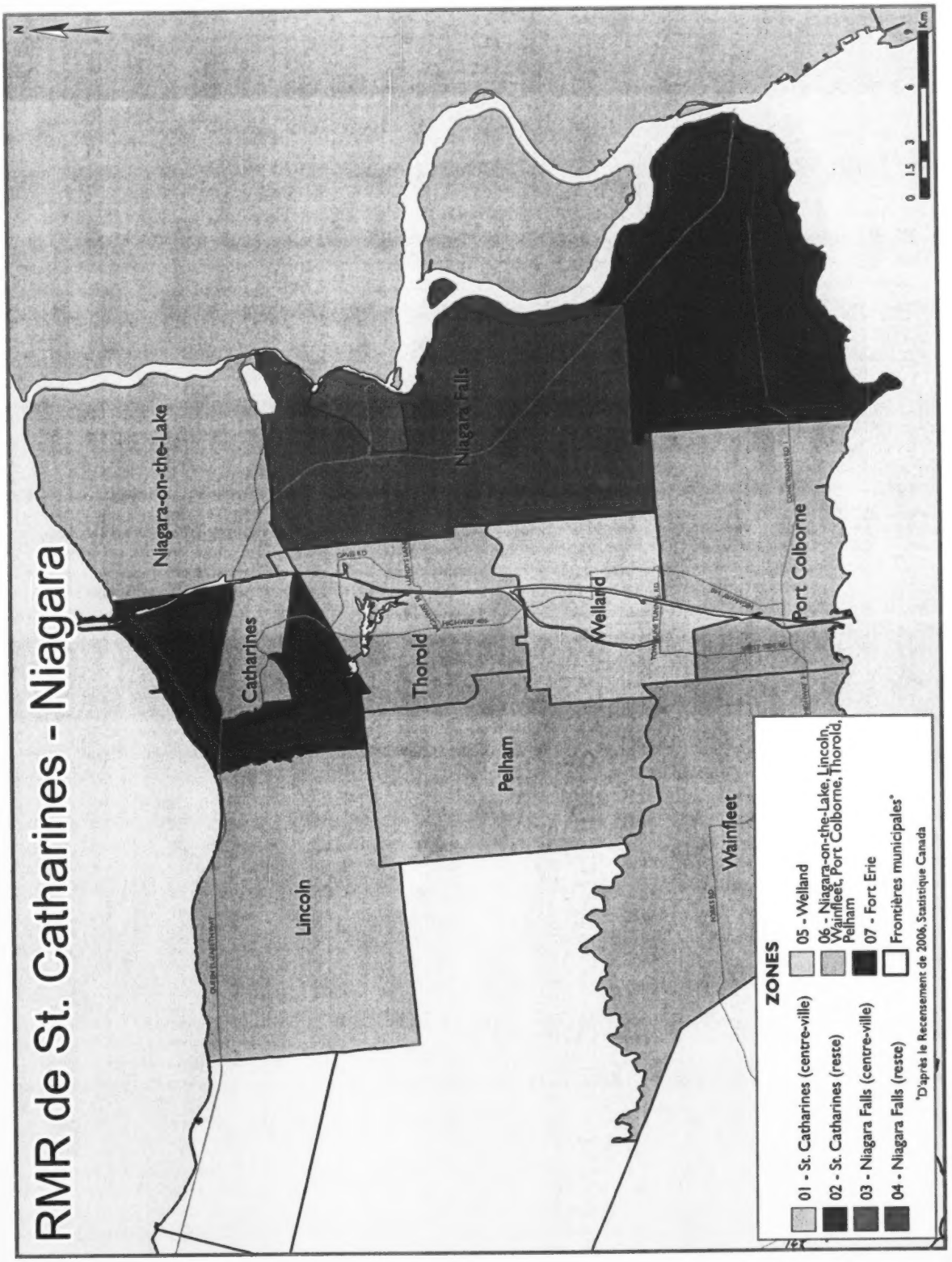
Comparer, d'année en année, les loyers moyens des logements neufs et existants peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En excluant les immeubles neufs, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent la plupart des locataires. Dans les 35 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru de 2,4 % d'octobre 2009 à octobre 2010, soit à un rythme semblable à celui relevé d'octobre 2008 à octobre 2009 (2,3 %). Les plus fortes majorations ont été enregistrées à St. John's (8,9 %), Regina (6,3 %) et Winnipeg (4,5 %); elles sont le reflet du resserrement de la conjoncture du marché locatif dans ces RMR. À l'opposé, on constate une baisse du loyer moyen dans les immeubles existants à Calgary (2,7 %) et à Windsor (0,4 %).

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2010 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver et Victoria. Dans six de ces dix centres, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété à louer était de 2,0 % ou moins. Les plus bas taux ont été observés à Saskatoon (0,9 %), Regina (1,4 %) et Victoria (1,6 %) et les plus hauts, à Edmonton (5,2 %), Calgary (5,2 %) et Montréal (4,2 %). C'est à Vancouver (1 610 $), Toronto (1 590 $), Calgary (1 385 $) et Ottawa-Gatineau (partie ontarienne, 1 212 $) que les appartements en copropriété se louaient le plus cher en moyenne. Les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée, et ce, dans tous les centres à l'étude.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct.09	oct.10
Abbotsford	6,1	6,5
Barrie	3,8	3,4
Brantford	3,3	3,7
Calgary	5,3	3,6
Edmonton	4,5	4,2
Gatineau	2,2	2,5
Grand Sudbury	2,9	3,0
Guelph	4,1	3,4
Halifax	2,9	2,6
Hamilton	4,0	3,7
Kelowna	3,0	3,5
Kingston	1,3	1,0
Kitchener	3,3	2,6
London	5,0	5,0
Moncton	3,8	4,2
Montréal	2,5	2,7
Oshawa	4,2	3,0
Ottawa	1,5	1,6
Peterborough	6,0	4,1
Québec	0,6	1,0
Regina	0,6	1,0
Saguenay	1,5	1,8
Saint John	3,6	5,1
Saskatoon	1,9	2,6
Sherbrooke	3,9	4,6
St. Catharines-Niagara	4,4	4,4
St. John's	0,9	1,1
Thunder Bay	2,3	2,2
Toronto	3,1	2,1
Trois-Rivières	2,7	3,9
Vancouver	2,1	1,9
Victoria	1,4	1,5
Windsor	13,0	10,9
Winnipeg	1,1	0,8
Tous les centres	**2,8**	**2,6**

[1] Les grands centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada. Font exception la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et Charlottetown, qui est une agglomération de recensement (AR).


RMR de St. Catharines - Niagara
N
Km
0 1.5 3 6
Niagara-on-the-Lake
Niagara Falls
Catharines
Thorold
Welland
Port Colborne
Lincoln
Pelham
Wainfleet
ZONES
01 - St. Catharines (centre-ville)
02 - St. Catharines (reste)
03 - Niagara Falls (centre-ville)
04 - Niagara Falls (reste)
05 - Welland
06 - Niagara-on-the-Lake, Lincoln, Wainfleet, Port Colborne, Thorold, Pelham
07 - Fort Erie
Frontières municipales*
*D'après le Recensement de 2006, Statistique Canada

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE ST. CATHARINES-NIAGARA	
Zone 1	**St. Catharines (centre-ville)**
Zone 2	**St. Catharines (reste)**
Zones 1-2	**Ville de St. Catharines**
Zone 3	**Niagara Falls (centre-ville)**
Zone 4	**Niagara Falls (reste)**
Zones 3-4	**Ville de Niagara Falls**
Zone 5	**Welland**
Zone 6	**Niagara-on-the-Lake, Lincoln, Wainfleet, Port Colborne, Thorold, Pelham**
Zone 7	**Fort Erie**
Zones 1-7	**RMR de St. Catharines-Niagara**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. Catharines Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1	**	2,2 c	5,5 c	6,2 b	5,7 c	4,1 c	**	**	5,5 b	5,0 b
Zone 2	8,9 b	6,1 c	3,3 b	2,1 a	5,1 b	3,5 b	4,0 c	4,2 b	4,5 b	3,2 a
St. Catharines (zones 1-2)	5,7 d	3,8 c	4,4 b	4,0 b	5,4 b	3,7 b	4,5 c	4,6 b	4,9 b	3,9 a
Zone 3	**	**	7,4 c	4,0 d	6,9 c	6,6 c	**	0,0 d	6,8 c	5,6 c
Zone 4	**	**	7,1 c	0,7 a	4,6 c	2,5 a	1,8 c	1,9 c	5,0 b	2,0 a
Niagara Falls (zones 3-4)	**	**	7,3 c	2,9 c	5,9 b	4,8 b	2,0 c	1,3 a	6,1 b	4,1 b
Zone 5	**	**	**	**	**	**	**	**	2,6 c	6,8 c
Zone 6	0,0 d	0,0 d	4,1 d	5,4 c	2,5 b	3,0 b	4,6 d	2,0 c	3,2 c	3,7 b
Zone 7	**	a.l.e.	0,0 d	**	0,9 d	4,6 d	**	**	0,4 b	4,3 d
St. Catharines-Niagara (RMR)	5,1 d	4,3 c	4,5 b	4,7 b	4,5 b	4,4 a	3,2 c	3,7 c	4,4 a	4,4 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. Catharines Niagara

Zone	Studios		chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1	501 b	529 a	681 a	685 a	820 a	820 a	946 a	920 a	744 a	743 a
Zone 2	596 a	599 a	731 a	752 a	868 a	888 a	1 018 a	1 067 a	825 a	851 a
St. Catharines (zones 1-2)	550 a	556 a	706 a	720 a	850 a	863 a	1 006 a	1 041 a	791 a	807 a
Zone 3	495 b	494 b	661 a	658 a	787 a	808 a	909 b	869 b	733 a	742 a
Zone 4	546 b	474 b	714 a	712 a	784 a	805 a	825 a	850 a	769 a	783 a
Niagara Falls (zones 3-4)	508 b	490 b	677 a	674 a	786 a	807 a	840 a	859 a	748 a	759 a
Zone 5	487 c	454 b	638 a	643 a	761 a	759 a	796 a	775 b	715 a	715 a
Zone 6	486 b	588 c	613 a	649 a	735 a	755 a	861 b	841 b	706 a	722 a
Zone 7	**	a.l.e.	621 a	619 a	756 a	736 a	840 a	**	698 a	702 a
St. Catharines-Niagara (RMR)	527 a	528 a	679 a	689 a	804 a	817 a	901 a	918 a	758 a	769 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2010 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1	4 c	192	90 b	1 441	57 c	1 388	**	110	158 b	3 130
Zone 2	8 c	125	35 a	1 658	89 b	2 503	19 b	465	151 a	4 752
St. Catharines (zones 1-2)	12 c	317	125 b	3 099	146 b	3 891	26 b	575	308 a	7 882
Zone 3	**	68	26 d	654	70 c	1 059	0 d	63	103 c	1 844
Zone 4	**	31	2 a	304	21 a	847	2 c	117	27 a	1 299
Niagara Falls (zones 3-4)	**	98	28 c	958	91 b	1 906	2 a	181	130 b	3 143
Zone 5	**	92	**	942	**	1 444	**	279	187 c	2 757
Zone 6	0 d	23	26 c	490	26 b	866	2 c	107	55 b	1 486
Zone 7	a.l.e.	a.l.e.	**	259	13 d	293	**	34	25 d	586
St. Catharines-Niagara (RMR)	23 c	531	271 b	5 747	367 a	8 400	43 c	1 176	705 a	15 854

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1	**	4,2 d	6,9 c	7,7 b	6,8 b	6,6 b	**	7,3 c	6,8 b	7,0 b
Zone 2	14,9 c	11,3 c	6,5 a	4,6 a	7,9 a	5,6 b	5,0 c	6,7 b	7,3 a	5,5 a
St. Catharines (zones 1-2)	** c	7,0 c	6,7 b	6,0 a	7,5 a	5,9 a	5,3 c	6,8 b	7,1 a	6,1 a
Zone 3	**	**	8,2 c	5,5 d	7,7 b	7,5 b	5,9 d	**	7,7 b	6,9 b
Zone 4	**	**	8,5 b	1,3 a	6,0 b	4,3 b	4,1 d	1,9 c	6,4 b	3,4 b
Niagara Falls (zones 3-4)	**	**	8,3 b	4,2 c	6,9 b	6,1 b	4,5 d	2,4 c	7,1 b	5,5 b
Zone 5	**	**	**	**	3,4 d	7,5 c	2,9 c	**	4,5 d	7,7 c
Zone 6	**	0,0 d	5,2 c	7,6 b	4,0 b	3,6 b	5,9 d	3,0 c	4,5 b	4,8 b
Zone 7	**	a.l.e.	2,4 c	**	3,7 c	5,1 d	**	**	3,5 c	5,4 d
St. Catharines-Niagara (RMR)	7,7 c	6,7 c	6,6 b	6,4 a	6,2 a	6,0 a	4,6 b	5,3 c	6,3 a	6,1 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
RMR de St. Catharines Niagara

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10
Zone 1	1,5 c	++	2,2 c	1,1 d	1,6 b	1,1 a	1,6 c	++	1,6 c	1,0 a
Zone 2	5,1 c	2,1 b	2,6 c	2,9 b	2,9 c	2,2 b	5,2 d	3,3 c	3,3 d	2,7 a
St. Catharines (zones 1-2)	4,0 d	1,9 c	2,4 b	2,2 b	2,4 c	1,8 b	4,2 d	2,6 b	2,6 c	2,0 a
Zone 3	**	2,3 b	2,4 c	2,8 b	1,2 a	1,9 b	++	3,7 c	1,4 a	2,0 b
Zone 4	++	++	++	++	0,7 b	1,0 a	++	++	0,6 a	0,7 a
Niagara Falls (zones 3-4)	++	++	1,6 c	1,9 b	1,0 a	1,5 b	++	1,8 c	1,1 a	1,5 a
Zone 5	++	**	**	**	3,1 d	2,8 c	3,7 d	2,9 c	3,1 d	2,9 b
Zone 6	++	++	2,1 c	**	2,2 b	2,5 c	1,1 a	++	2,2 b	2,3 c
Zone 7	**	a.l.e.	1,4 a	++	2,2 b	1,1 a	2,2 c	**	1,5 c	0,3 b
St. Catharines-Niagara (RMR)	2,6 c	2,5 c	2,2 b	2,0 b	2,2 b	1,9 a	3,3 d	2,4 b	2,3 b	2,0 a

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines Niagara

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
St. Catharines-Niagara (RMR)										
Avant 1940	**	**	**	5,2 d	**	5,9 d	**	**	**	5,3 d
1940 à 1959	**	**	**	**	**	7,5 c	0,0 c	**	7,4 c	8,3 c
1960 à 1974	**	4,7 c	3,2 c	5,1 b	3,5 b	4,6 b	4,1 c	3,1 c	3,5 b	4,6 b
1975 à 1989	**	**	3,2 b	2,9 b	4,1 b	3,6 b	2,0 b	3,4 d	3,7 b	3,3 b
1990 à 1999	**	**	**	1,7 c	**	0,5 b	**	**	3,1 d	0,9 a
2000 ou après	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	**	**	**	a.l.e.	a.l.e.	**	**
Tous les immeubles	5,1 d	4,3 c	4,5 b	4,7 b	4,5 b	4,4 a	3,2 c	3,7 c	4,4 a	4,4 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de St. Catharines Niagara

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
St. Catharines-Niagara (RMR)										
Avant 1940	481 b	501 b	574 a	587 a	672 a	728 a	818 c	847 a	622 a	658 a
1940 à 1959	526 b	538 b	584 a	609 a	694 a	712 a	770 b	712 d	640 a	656 a
1960 à 1974	529 a	545 a	699 a	706 a	810 a	816 a	925 a	943 a	776 a	785 a
1975 à 1989	587 a	594 a	737 a	730 a	848 a	855 a	905 a	944 a	810 a	814 a
1990 à 1999	**	450 b	718 b	715 b	907 c	855 b	**	**	798 c	766 c
2000 ou après	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	**	**	**	a.l.e.	a.l.e.	**	**
Tous les immeubles	527 a	528 a	679 a	689 a	804 a	817 a	901 a	918 a	758 a	769 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de St. Catharines Niagara

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
St. Catharines-Niagara (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	**	**	**	5,0 d	3,6 d	**	7,8 c	5,3 c
6 à 19 unités	**	**	5,9 c	7,5 c	5,7 c	4,5 b	0,0 d	**	5,8 b	5,8 b
20 à 49 unités	**	**	3,1 b	3,3 b	4,0 c	3,2 b	4,9 c	1,6 a	3,8 b	3,1 b
50 à 99 unités	0,0 c	**	2,9 b	1,2 a	3,4 c	2,6 a	3,4 d	0,4 b	3,1 c	1,9 a
100 unités et +	**	5,3 b	1,5 a	5,5 b	3,5 c	7,3 b	2,3 b	6,8 a	2,6 b	6,6 b
Tous les immeubles	5,1 d	4,3 d	4,5 b	4,7 b	4,5 b	4,4 a	3,2 c	3,7 c	4,4 a	4,4 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de St. Catharines Niagara

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
St. Catharines-Niagara (RMR)										
3 à 5 unités	464 b	504 b	559 a	579 a	638 a	687 a	761 a	748 b	615 a	647 a
6 à 19 unités	513 a	517 a	608 a	625 a	724 a	737 a	819 b	904 b	674 a	686 a
20 à 49 unités	550 b	525 b	713 a	723 a	819 a	832 a	899 a	958 a	785 a	798 a
50 à 99 unités	602 a	515 c	759 a	763 a	889 a	897 a	980 a	1 022 a	843 a	849 a
100 unités et +	591 a	604 a	755 a	752 a	873 a	875 a	1 022 a	1 022 a	840 a	841 a
Tous les immeubles	527 a	528 a	679 a	689 a	804 a	817 a	901 a	918 a	758 a	769 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de St. Catharines Niagara

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1	**	4,8 d	6,0 d	8,0 c	4,6 c	3,4 b	3,2 c	2,2 c	**	**
Zone 2	**	**	4,6 c	5,3 c	4,0 d	2,2 b	5,4 c	2,4 a	3,2 a	3,3 a
St. Catharines (zones 1-2)	**	5,0 d	5,5 c	7,1 c	4,3 c	2,8 a	4,7 c	2,3 a	3,3 b	3,8 a
Zone 3	**	**	**	**	3,3 a	3,3 a	2,6 a	2,7 a	a.l.u.	a.l.u.
Zone 4	**	**	3,2 d	3,0 c	6,4 b	2,7 a	1,6 a	**	a.l.u.	a.l.u.
Niagara Falls (zones 3-4)	**	**	**	6,4 c	5,5 b	2,8 a	2,2 a	1,9 b	a.l.u.	a.l.u.
Zone 5	**	**	**	3,1 c	2,2 c	3,6 d	**	**	**	**
Zone 6	3,2 d	5,5 d	5,0 d	5,4 b	1,4 a	1,0 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Zone 7	0,0 c	3,2 d	**	**	**	**	**	**	**	a.l.e.
St. Catharines-Niagara (RMR)	7,8 c	5,3 c	5,8 b	5,8 b	3,8 b	3,1 b	3,1 c	1,9 a	2,6 b	6,6 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de St. Catharines Niagara

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
St. Catharines-Niagara (RMR)										
Moins de 500 $	**	**	**	**	**	**	**	a.l.e.	3,5 d	3,8 d
500 à 599 $	**	**	**	**	1,2 d	**	**	**	**	**
600 à 699 $	1,4 d	**	6,5 c	8,8 b	8,6 c	4,4 d	**	0,0 d	7,0 c	6,7 b
700 à 799 $	**	5,9 d	2,7 a	4,0 b	5,9 b	6,4 c	**	**	4,3 b	5,3 b
800 à 899 $	a.l.e.	a.l.e.	3,8 c	0,3 a	3,0 b	6,1 b	**	4,7 d	3,4 b	4,7 b
900 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	**	2,9 b	4,2 c	2,5 a	4,1 c	4,2 b	4,6 c	2,8 a
Toutes les fourchettes	5,1 d	4,3 c	4,5 b	4,7 b	4,5 b	4,4 a	3,2 c	3,7 c	4,4 a	4,4 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

2.1.1 Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. Catharines Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Zone 2	**	**	a.l.u.	**	1,9 c	1,0 a	1,3 d	5,0 a	1,5 a	2,5 a
St. Catharines (zones 1-2)	**	**	a.l.u.	**	1,9 c	1,0 a	**	4,4 a	1,2 d	2,4 b
Zone 3	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 4	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	21,2 a	6,7 b	18,9 a	6,2 b
Niagara Falls (zones 3-4)	a.l.u.	a.l.u.	11,8 a	0,0 a	**	3,7 a	20,0 d	6,5 c	16,0 d	4,9 b
Zone 5	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.e.	**	**	**	**	**	**
Zone 6	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	11,1 a	**	7,1 a
Zone 7	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	0,0 a	29,2 a
St. Catharines-Niagara (RMR)	**	**	**	1,0 a	2,3 c	4,2 b	7,7 c	8,9 c	6,5 c	6,5 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

2.1.2 Loyer moyen ($) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Zone 2	**	**	a.l.u.	**	**	863 a	**	996 b	808 a	896 a
St. Catharines (zones 1-2)	**	**	a.l.u.	**	**	863 a	880 a	999 a	839 a	902 a
Zone 3	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	761 a
Zone 4	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	853 a	894 a	813 a	849 b
Niagara Falls (zones 3-4)	a.l.u.	a.l.u.	626 a	**	761 a	765 a	846 a	890 b	806 a	831 b
Zone 5	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.e.	**	**	778 b	776 c	765 c	760 c
Zone 6	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	900 a	**	866 a
Zone 7	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	843 a	833 a
St. Catharines-Niagara (RMR)	**	**	626 b	760 a	766 a	821 a	857 a	919 b	823 a	864 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

2.1.3 Univers des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2010 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Zone 2	**	**	**	**	1 a	104	6 a	121	8 a	314
St. Catharines (zones 1-2)	**	**	**	**	1 a	104	6 a	137	8 a	330
Zone 3	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	34
Zone 4	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	6 b	92	8 b	132
Niagara Falls (zones 3-4)	a.l.u.	a.l.u.	0 a	16	2 a	55	6 c	95	8 b	166
Zone 5	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.e.	**	**	**	177	**	183
Zone 6	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	2 a	18	2 a	28
Zone 7	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	7 a	24
St. Catharines-Niagara (RMR)	**	**	1 a	104	8 b	191	39 c	435	48 b	731

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

2.1.4 Taux de disponibilité (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Zone 2	**	**	a.l.u.	**	7,4 c	4,8 a	1,3 d	5,8 a	3,7 d	5,4 a
St. Catharines (zones 1-2)	**	**	a.l.u.	**	7,4 c	4,8 a	2,8 c	5,1 a	4,3 d	5,2 a
Zone 3	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 4	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	21,2 a	7,8 b	18,9 a	7,0 b
Niagara Falls (zones 3-4)	a.l.u.	a.l.u.	11,8 a	0,0 a	**	3,7 a	20,0 d	7,5 c	16,0 d	5,5 c
Zone 5	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.e.	**	**	**	**	**	**
Zone 6	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	11,1 a	**	7,1 a
Zone 7	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	12,5 a	29,2 a
St. Catharines-Niagara (RMR)	**	**	**	4,8 b	6,4 c	6,3 a	11,1 d	12,9 d	10,1 d	10,0 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des maisons en rangée d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de St. Catharines Niagara

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10
Zone 1	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Zone 2	**	**	a.l.u.	a.l.e.	**	**	**	**	++	2,3 a
St. Catharines (zones 1-2)	**	**	a.l.u.	a.l.e.	**	**	++	**	++	2,8 b
Zone 3	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.e.	**	**	**
Zone 4	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	++	1,3 a	++	1,9 b
Niagara Falls (zones 3-4)	a.l.u.	a.l.u.	2,3 a	**	++	**	++	1,2 a	++	2,0 c
Zone 5	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.e.	**	**	**	-0,4 b	**	-0,4 b
Zone 6	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 7	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	-0,8 a	-1,2 a
St. Catharines-Niagara (RMR)	**	**	++	**	++	6,2 c	++	0,7 b	++	1,1 a

[1] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

3.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1	**	2,2 c	5,5 c	6,2 b	5,7 c	4,1 c	**	5,4 c	5,4 b	5,0 b
Zone 2	8,8 b	6,1 c	3,3 b	2,1 a	5,0 b	3,4 b	3,2 c	4,3 b	4,3 b	3,1 a
St. Catharines (zones 1-2)	5,6 d	3,8 c	4,4 b	3,9 b	5,2 b	3,7 b	3,3 c	4,5 b	4,7 b	3,9 a
Zone 3	**	**	7,3 c	3,9 d	6,7 c	6,4 c	**	0,0 d	6,7 c	5,5 c
Zone 4	**	**	7,5 b	0,6 a	4,7 b	2,7 a	12,3 d	4,0 c	6,7 b	2,4 a
Niagara Falls (zones 3-4)	**	**	7,4 c	2,9 c	5,8 b	4,7 b	10,9 d	3,0 d	6,7 b	4,2 b
Zone 5	**	**	**	**	**	**	3,9 d	**	3,0 c	7,1 c
Zone 6	0,0 d	0,0 d	4,1 d	5,4 c	2,5 b	3,0 b	4,0 d	3,3 c	3,1 c	3,8 b
Zone 7	**	a.l.e.	0,0 d	**	0,8 d	6,0 d	0,0 d	**	0,4 b	5,2 d
St. Catharines-Niagara (RMR)	5,1 d	4,3 c	4,5 b	4,7 b	4,5 b	4,4 a	4,8 b	5,1 b	4,5 a	4,5 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

3.1.2 Loyer moyen ($) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1	501 b	529 a	681 a	685 a	820 a	820 a	949 a	934 a	749 a	744 a
Zone 2	593 a	597 a	731 a	754 a	862 a	887 a	967 a	1 051 a	824 a	854 a
St. Catharines (zones 1-2)	549 a	556 a	706 a	722 a	847 a	863 a	963 a	1 032 a	794 a	811 a
Zone 3	495 b	494 b	661 a	658 a	787 a	807 a	866 b	865 b	734 a	743 a
Zone 4	546 b	474 b	710 a	708 a	782 a	804 a	839 a	871 a	774 a	789 a
Niagara Falls (zones 3-4)	508 b	490 b	676 a	673 a	785 a	806 a	843 a	869 a	751 a	762 a
Zone 5	487 c	454 b	638 a	643 a	760 a	759 a	793 a	775 b	716 a	716 a
Zone 6	486 b	588 c	613 a	649 a	735 a	756 a	866 a	851 b	708 a	725 a
Zone 7	**	a.l.e.	621 a	619 a	757 a	740 a	851 a	874 a	703 a	708 a
St. Catharines-Niagara (RMR)	527 a	528 a	679 a	691 a	803 a	817 a	887 a	918 a	760 a	773 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2010, selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1	4 c	192	90 b	1 441	57 c	1 388	7 c	126	158 b	3 146
Zone 2	8 c	126	36 a	1 746	90 b	2 607	25 b	586	159 a	5 066
St. Catharines (zones 1-2)	12 c	318	126 b	3 187	147 b	3 995	32 b	712	316 a	8 212
Zone 3	**	68	26 d	657	70 c	1 087	0 d	66	103 c	1 878
Zone 4	**	31	2 a	317	23 a	873	8 c	209	35 a	1 431
Niagara Falls (zones 3-4)	**	98	28 c	974	93 b	1 961	8 d	276	138 b	3 309
Zone 5	**	92	**	942	**	1 450	**	456	210 c	2 940
Zone 6	0 d	23	26 c	490	26 b	876	4 c	125	57 b	1 514
Zone 7	a.l.e.	a.l.e.	**	259	18 d	309	**	42	32 d	610
St. Catharines-Niagara (RMR)	23 c	532	272 b	5 852	375 a	8 591	82 b	1 611	753 a	16 585

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

3.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1	**	4,2 d	6,9 c	7,7 b	6,8 b	6,6 b	**	6,3 c	6,7 b	6,9 b
Zone 2	14,7 c	11,2 c	6,5 a	4,6 a	7,9 a	5,5 a	3,9 c	6,5 b	7,1 a	5,5 a
St. Catharines (zones 1-2)	**	7,0 c	6,7 b	6,0 a	7,5 a	5,9 a	4,5 c	6,5 b	7,0 a	6,0 a
Zone 3	**	**	8,2 c	5,5 c	7,6 b	7,3 b	4,6 d	**	7,5 b	6,8 b
Zone 4	**	**	8,7 b	1,3 a	6,0 b	4,4 b	13,4 d	4,5 c	8,0 b	3,7 b
Niagara Falls (zones 3-4)	**	**	8,4 b	4,1 c	6,9 b	6,0 b	12,2 d	4,1 c	7,7 b	5,5 b
Zone 5	**	**	**	**	3,4 d	7,5 c	**	**	5,3 c	8,5 c
Zone 6	**	0,0 d	5,2 c	7,6 b	4,0 b	3,6 b	5,1 d	4,1 c	4,5 b	4,9 b
Zone 7	**	a.l.e.	2,4 c	**	4,0 c	**	12,3 d	**	3,9 c	**
St. Catharines-Niagara (RMR)	7,6 c	6,7 c	6,6 b	6,3 a	6,2 a	6,0 a	6,9 b	7,4 b	6,5 a	6,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de St. Catharines Niagara

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10
Zone 1	1,5 c	++	2,2 c	1,1 d	1,6 b	1,1 a	1,6 c	++	1,6 c	1,0 a
Zone 2	5,1 c	2,1 b	2,6 c	2,9 b	2,8 c	2,5 b	4,7 d	3,3 c	3,1 d	2,7 a
St. Catharines (zones 1-2)	4,0 d	1,9 c	2,4 b	2,2 b	2,3 c	2,0 b	3,9 d	2,6 b	2,5 c	2,1 a
Zone 3	**	2,3 b	2,5 c	2,7 b	1,2 a	2,0 b	++	3,6 c	1,4 a	2,0 b
Zone 4	++	++	++	++	++	1,0 a	++	0,9 d	0,5 b	0,9 a
Niagara Falls (zones 3-4)	++	++	1,7 c	1,8 b	0,9 a	1,6 b	++	1,7 c	1,0 a	1,5 b
Zone 5	++	**	**	**	3,1 d	2,7 c	3,3 d	2,2 c	3,0 c	2,5 b
Zone 6	++	++	2,1 c	**	2,2 b	2,6 c	1,1 a	++	2,2 b	2,3 c
Zone 7	**	a.l.e.	1,4 a	++	2,0 b	1,0 a	2,0 b	1,4 a	1,4 a	++
St. Catharines-Niagara (RMR)	2,6 c	2,5 c	2,2 b	2,0 b	2,1 b	2,0 a	2,9 c	2,3 b	2,2 b	2,0 a

[1] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées en octobre l'an dernier et en octobre cette année. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages locataires par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions depuis 2006.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2010, avec un volet consacré au logement et à l'économie

De portée nationale, exhaustif et riche en analyses perspicaces, L'Observateur du logement au Canada trace un portrait complet des tendances et des enjeux concernant le logement au pays. Consultez les données supplémentaires disponibles en ligne et **téléchargez votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!**

64453_2010_A01